

# Stadterneuerung in Erfurt

## Sanierungsgebiet

### Auenstraße / Nordhäuser Straße









An aerial photograph of the city of Erfurt, Germany, showing a dense urban landscape with numerous residential buildings, streets, and green spaces. The city is built on a hillside, with the main river (Erfurt) visible in the upper left. The image is used as a background for a document about urban renewal.

Stadterneuerung in Erfurt

**Sanierungsgebiet  
Auenstraße / Nordhäuser Straße**

Landeshauptstadt Erfurt  
Stadtverwaltung





**LIEBE BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER DER  
ANDREASVORSTADT, LIEBE ERFURTER BÜRGERINNEN  
UND BÜRGER,**

wir können heute auf über 15 Jahre erfolgreiche Stadtsanierung in Erfurt zurückblicken. Neben der Sanierung der historischen Altstadt einschließlich des Andreasviertels und Bahnhofquartiers – mit rund 200 Hektar eines der größten Sanierungsgebiete der Bundesrepublik – lag unser Augenmerk stets auch auf dem die Altstadt umschließenden Gründerzeitgürtel. So konnten umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, beispielsweise um den Leipziger Platz und Hanseplatz in der Krämpfervorstadt, abgeschlossen werden. Die damit frei werdenden Kapazitäten können nunmehr in anderen Stadtgebieten eingesetzt werden. Per Stadtratsbeschluss wurde das Gebiet um die Auenstraße / Nordhäuser Straße als Sanierungsgebiet festgeschrieben. Es ist damit das letzte Gründerzeitgebiet um die Erfurter Altstadt, welches in die Stadtsanierung aufgenommen wurde. Die Andreasvorstadt ist ein unverzichtbares Bindeglied, das die historische Altstadt entlang einer wichtigen Entwicklungsachse mit der Universität, dem Klinikum und den bevölkerungsreichen nordwestlichen Stadtteilen zusammenfügt. Innenstadtnah und verkehrlich sehr gut erschlossen ist die Andreasvorstadt ein beliebtes Stadtgebiet, vor allem bei jungen Familien. Hier lebt ein erheblicher Anteil zukünftiger Leistungsträger unserer städtischen Gesellschaft. Die Grünzüge der Geraaue und des Nordparks tragen hierzu sicher ebenso bei, wie die vorhandenen Kindergärten und Schulen. Jedoch weisen weite Teile der Wege, Plätze und Infrastruktur Mängel auf, die ohne rasches Handeln den stabilen Gebietscharakter negativ beeinflussen können. Eine langfristig angelegte Stadtentwicklung darf sich darum nicht nur um die Beseitigung dieser Mängel kümmern, sondern muss auch für die Schaffung günstiger Strukturen für zukünftige Generationen sorgen. Das ist langfristig angelegter Stadtumbau. Deshalb liegt das Hauptaugenmerk der beschlossenen Sanierungsziele, neben der Stabilisierung der privaten und öffentlichen Bausubstanz, vorwiegend in der Gestaltung von Wegen, Plätzen und Innenhöfen, der Reduzierung der vorhandenen Verkehrsbelastung und einer stärkeren Durchgrünung des Gebietes. Dabei wird auch die Sanierung des Nordbades als Erfurts größtes



Freibad und echtes Familienbad einen wichtigen Meilenstein darstellen. Die Familienfreundlichkeit unserer Stadt soll besonders in diesem Stadtgebiet noch deutlicher erlebbar und in den Vordergrund gerückt werden.

Liebe Bürgerinnen und Bürger, Erfurt bietet mit der attraktiven Altstadt und dem geschlossenen Gründerzeitgürtel hervorragende Voraussetzungen für die Umsetzung des Leitbildes der kompakten „Europäischen Stadt“ mit kurzen Wegen. Deshalb geht der Stadtumbau auch mit der Konzentration auf einen kompakten Kern einher. Dies soll dazu beitragen die urbanen Qualitäten zu stärken, die wir in ihrer Summe Stadt nennen, und damit einen weiteren Teil unserer Heimat lebens- und liebenswerter zu gestalten.

Ich rufe Sie auf, an diesem Prozess aktiv mitzuwirken und die Möglichkeit zu nutzen unsere Stadt mit zu gestalten. Ich wünsche allen Beteiligten an diesem Prozess viel Erfolg!

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Andreas Bausewein'.

Andreas Bausewein  
Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Erfurt







# Inhalt

## **DAS STADTQUARTIER**

Kennen Sie das Quartier?

4

## **GESCHICHTE**

Das Viertel erzählt ...

6

## **STÄRKEN UND SCHWÄCHEN**

Warum ist das Quartier so wichtig?

8

## **DAS SANIERUNGSGEBIET**

Wen und was betrifft die Sanierung?

10

## **DAS SANIERUNGSVERFAHREN**

Wie werden wir vorgehen?

14

## **DAS SANIERUNGSZIELE**

Was wollen wir erreichen?

16

## **ANSPRECHPARTNER**

Wer sind Ihre Ansprechpartner?

20



# Das Stadtquartier

## **BINDEGLIED ZWISCHEN ALTSTADT UND UNIVERSITÄT**

Das Stadtgebiet Auenstraße / Nordhäuser Straße befindet sich im nordwestlichen Teil des Erfurter Gründerzeitgürtels und grenzt unmittelbar nördlich an das Andreasviertel und damit an die historische Altstadt. Es liegt an einer der wichtigsten Entwicklungsachsen der Stadt, die die historische Altstadt mit der Universität, dem Klinikum und den bevölkerungsreichen nordwestlichen Stadtteilen verbindet. Schon aus diesen Gründen ist das Gebiet ein unverzichtbares Bindeglied im Stadtgrundriss und bildet aus Richtung Norden und Westen den Auftakt zum kompakten, dicht bebauten Stadtkern. Das Stadtquartier „Auenstraße / Nordhäuser Straße“ war das einzige Teilgebiet des geschlossenen, unmittelbar an die Altstadt angrenzenden Gründerzeitgürtels nördlich der Bahnlinie, in dem trotz ähnlich gelagerter, umfangreicher städtebaulicher Missstände wie beispielsweise in der Krämpfervorstadt bis heute noch keine Instrumente und Fördermittel der Stadterneuerung eingesetzt werden konnten. Das Gebiet ist mit seiner wichtigen Lage an der Achse zwischen Altstadt, Andreasviertel und Universität jedoch ein unverzichtbarer Bestandteil der Stadtstruktur; ein flächenhaftes Wegbrechen dieses Quartiers hätte unübersehbare Folgen für das Funktionieren der ganzen Stadt.

- **sehr wichtiges Gebiet für das Funktionieren der Gesamtstadt**
- **bisher noch kein Einsatz von Fördermitteln zur Stadterneuerung**

## **BÜRGER FRÜHZEITIG EINGEBUNDEN**

In Erkenntnis dieser tragenden Aufgaben des Gebietes für die Stadtstruktur wurde am 24.11.2004 durch den Stadtrat der Beginn von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet Auenstraße / Nordhäuser Straße beschlossen. Diese sollten die Grundlage für die Abgrenzung und die Zielsetzungen eines zukünftigen Sanierungsgebietes darstellen. Da die Sanierung und der Umbau einer Stadt nicht ohne die Menschen erfolgen kann, die in ihr leben und arbeiten, wurden die Bürger frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden. Nach Offenlegung der Vorbereitenden Untersuchung im Sommer 2007 und anschließendem Abwägungsprozess wurde auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchung am 19.12.2007 das Sanierungsgebiet „Auenstraße / Nordhäuser Straße“ durch den Stadtrat als Satzung beschlossen.

- **Bürger wurden in die Vorbereitung des Stadtumbaus frühzeitig eingebunden**



An aerial photograph of a dense urban area, likely a city center, showing a complex network of streets, buildings, and green spaces. A green rectangular overlay is positioned in the top right corner, containing the text "Zentral und Grün!".

Zentral und Grün!





# Geschichte

●●● Auenstraße, um 1910  
●●● Albrechtstraße, 1911  
●●● Albrechtstraße 3, 1911



## ZWISCHEN FESTUNGSMAUER UND GARTENBAU

Bis zur Aufhebung der Festungseigenschaft der Stadt Erfurt im Jahr 1882 hatte das Gebiet unter der Bezeichnung „Andreasfeld“ und „Aue“ als landwirtschaftliche oder gärtnerisch genutzte Fläche bzw. als Wiesenflur sprichwörtlich vor den Toren der Stadt gelegen. Nur einzelne Mühlen an den Nebenläufen der Gera lagen verstreut in der freien Flur. Im Bereich der heutigen Straße „An der Auenschanze“ befand sich als vorgelagerte Befestigung die so genannte Auenschanze. Die abgebildete Zeichnung von W. Corsep (Seite 8) stellt diesen maximalen Befestigungszustand um 1870, wenige Jahre vor der Aufhebung des Festungsstatus dar. Der Blick geht dabei vom Domplatz entlang der Andreasstraße nach Norden.

Da entsprechend den preußischen Vorschriften in einem Radius von einem Kilometer um die Stadtfestung keine Bebauung erlaubt war, blieb das Andreasfeld weiterhin unbebaut. Als in weiten Teilen von Deutschland nach 1871 eine rasante wirtschaftliche Entwicklung einsetzte, stand den Erfurtern deshalb nur die Fläche innerhalb der mittelalterlichen Stadt zur Verfügung, wodurch zunächst die dort noch vorhandenen Gartenflächen aufgesiedelt wurden. Erst mit der Entfestigung der Stadt konnten ab 1882 vor den Toren der Stadt neue Baugebiete entwickelt werden. Zu diesem Zeitpunkt war die erste Welle der gründerzeitlichen Stadterweiterungen in Deutschland aber bereits vorbei.

- **bis zur Entfestigung der Stadt 1882 Fläche für Landwirtschaft und Gartenbau**
- **durch Festungseigenschaft der Stadt Erfurt erste Welle der Gründerzeit verpasst, Stadterweiterung erst mit der zweiten Welle ab 1890**

## WOHNVIERTEL STATT WEHRANLAGEN

Für das Andreasfeld wurde mit einem „Vorläufigen Bebauungsplan“ von Stadtbaurat Walther Spielhagen die flächenhafte Erweiterung des Stadtgrundrisses über die ehemaligen Befestigungsanlagen hinweg geplant. Der Plan ist im Vergleich zu zeitgenössischen Erweiterungsplänen in anderen Städten sehr pragmatisch, orientiert sich an den vorhandenen Wegen in der Feldflur und verzichtet auf große Freiflächen und Freihaltezonen.

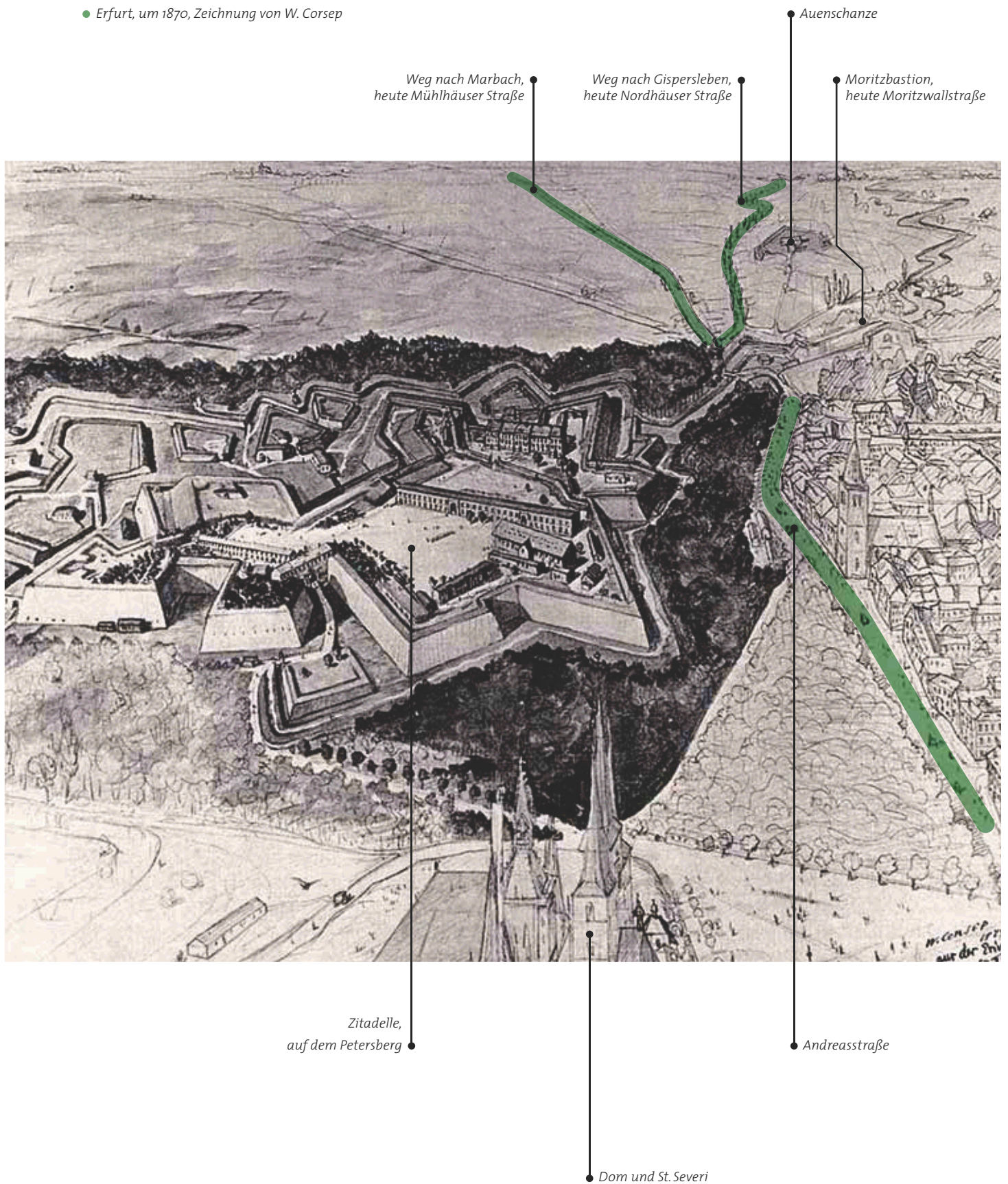
Aber erst in der zweiten Welle der gründerzeitlichen Stadterweiterungen nach 1890 reichte die wirtschaftliche Entwicklung in Erfurt zu einer umfangreichen baulichen Entwicklung aus, so dass der Erfurter Gründerzeitring insgesamt im Wesentlichen von dieser Bauphase gekennzeichnet ist. Die Entwicklung um die Jahrhundertwende zwischen dem 19. und dem 20. Jahrhundert spiegelt sich in der geplanten und im Jahr 1895 bereits realisierten Erweiterungen des Stadtgrundrisses wider.

Das Gebiet Auenstraße / Nordhäuser Straße wurde von der Moritzwallstraße ausgehend schrittweise von der Altstadt her nach außen hin aufgesiedelt. Die städtebauliche Struktur ist heute noch vorhanden. Jenseits der Moritzwallstraße entstanden als erste Bauflächen die Mittelstraße, die Bergstraße und Teile der Nordhäuser und der Mühlhäuser Straße. Bewohner dieser Straßen waren meist Angestellte und Arbeiter, vorwiegend in den Hauptstraßen wie z.B. der Nordhäuser Straße siedelte sich Kleinbürgertum an. Dies ist noch heute an der baulichen Ausformung der Fassaden gut ablesbar: Die weitaus aufwendigeren Gebäudegestaltungen trifft man in den Hauptstraßen-













zügen an, während sich die vorwiegend von Arbeitern bewohnten Bereiche im direkten Vergleich wesentlich schmuckloser und einfacher darstellen.

Im gleichen Zeitraum entstanden die Lutherschule in der Karlstraße, die Moritzschule in der Auenstraße sowie das Gebäude der Baugewerbeschule in der Schlüterstraße (heute Fachhochschule). Entlang des vorgegebenen Straßenrasters wurde das Gebiet bis Ende der 1930er Jahre weiter aufgesiedelt. Großen Anteil hatte dabei der Erfurter Spar- und Bauverein e.G. mit seiner Wohnanlage an der Karlstraße, Adalbertstraße und Auenstraße.

- ▶ **Gebiet wurde Wohngebiet für Angestellte, Arbeiter und Kleingewerbe ...**
- ▶ **Erfurter Spar- und Bauverein e.G. ermöglichte seinen Mitgliedern das Bauen am Nordpark**

#### **DER VOLKSPARK ENTSTEHT**

Zeitlich parallel erfolgte die Anlage des Nordparks. Er entstand weitgehend auf Grundlage einer bereits in den Jahren 1908 bis 1912 durch den Erfurter Gartenbaudirektor Max Bromme erarbeiteten Konzeption. Ziel war die Anlage eines Volksparks, mit dem Erholungs- und Bewegungsflächen für die Erfurter Bevölkerung der nördlichen Stadtteile geschaffen werden sollten. Ein wichtiger räumlicher und konzeptioneller Bestandteil des Nordparks ist das als „Volkspark“ geplante, 1925 eröffnete Nordbad, dessen großzügige Anlage den östlichen Teil des Parks innerhalb der Fluss-Schleife der Gera einnimmt. Zur damaligen Zeit war es das zweitgrößte Freibad und eines der am besten ausge-

statteten Volksbäder in Deutschland. Aufgrund des weitestgehend authentischen Erhaltungszustandes ist an dieser Anlage der besondere bau- und sozialgeschichtliche Wert auch noch heute ablesbar.

- ▶ **Nordpark als „grüne Lunge“ im Norden**
- ▶ **Erholungs- und Bewegungsfläche für die Bevölkerung der angrenzenden Stadtteile**
- ▶ **Nordbad als „Volkspark“ 1925 eröffnet**

#### **DER VERKEHR PRÄGT DEN STADTEIL**

Mit zunehmendem Autoverkehr entstand in den 60er Jahren die Notwendigkeit, einen leistungsfähigen Stadtring um die Altstadt anzulegen. Weil ein ausreichender Abstand zum Andreasviertel fehlte, konnte dieser Ring jedoch nicht wie andernorts oder wie im Verlauf der heutigen Stauffenbergallee in den Grünflächen der ehemaligen Wallanlagen eingeordnet werden. Folglich wurde der Stadtring im Gebiet Ende der 60er Jahre in zwei Richtungsfahrbahnen aufgeteilt. Der Verkehr nach Osten verblieb auf der Moritzwallstraße, der Verkehr nach Westen wurde mitten in das Gebiet hineingerückt und über die Talstraße und Bergstraße geführt. Dazu wurde der ehemalige Talgarten zum Talknoten umgebaut, im Verlauf der Schlüterstraße wurde eine neue Flutgrabenbrücke gebaut.

- ▶ **zweigeteilter Stadtring prägt das Gebiet**



# Stärken und Potenziale

Heute stellt sich das Gebiet dar als ein überwiegend in sich geschlossenes Gründerzeitgebiet in viergeschossiger Blockrandbebauung in teils guter, aber auch teils mangelhafter und leer stehender Bausubstanz mit noch wenigen Lücken. Es wird ergänzt durch wenige freistehende Solitärgebäude aus der gleichen Bauzeit. Im Bereich der Adalbertstraße, der Oskarstraße und der Veilchenstraße wird die Blockstruktur in den Randbereichen mit einer offenen Blockrandbebauung aus den 30er bzw. 60er Jahren fortgesetzt.

## GRÜNDERZEITBEBAUUNG PRÄGT

Die überwiegend vorhandenen Satteldächer sind bis auf einzelne Ausnahmen traufständig angeordnet. Insgesamt vermittelt das Gebiet im Zusammenspiel von Geschossigkeit und Dachstruktur damit als Baumasse den bereits beschriebenen geschlossenen und kompakten Eindruck. Die wenigen Neubauten nach 1945 bzw. nach 1990 ordnen sich hinsichtlich Geschossigkeit und Baumassenwirkung der Gründerzeitbebauung unter.

Der Überbauungs- und Versiegelungsgrad der Blockinnenbereiche ist in einigen Bereichen sehr hoch und schränkt damit die Wohnqualität der Innenhöfe stark ein. Die dort vorhandene, meist niedrig geschossige Bebauung besteht zu Teilen aus minderwertigen leer stehenden Nebengebäuden, die partiell nicht mehr genutzt bzw. benötigt werden.

Die vorhandenen Straßenräume besitzen fast ausnahmslos intakte, geschlossene Raumkanten. Dadurch wird der homogene Eindruck verstärkt. Die wenigen im Gebiet vorhandenen, kleinen Plätze im Bereich Karlstraße / Lutherschule, Bergstraße / Auenstraße und Blumenstraße / Albrechtstraße werden ganz überwiegend durch die Nutzung als Verkehrsanlagen geprägt und können gegenwärtig kaum als Platzräume in der Raumstruktur wahrgenommen werden.

## GRÜNER STADTEIL

Die mit der Bebauung damals flächig angelegten Alleepflanzungen (Nordhäuser Straße, Auenstraße, Mühlhäuser Straße, Blumenstraße) sind teilweise entfernt worden. Viele Straßenzüge enthalten teils großzügige Vorgartenbereiche, die in ihrer Anlage zum größten Teil noch vorhanden sind. In vielen Fällen sind sie durch Umnutzungen, hauptsächlich durch Anlage von Stellplätzen, verändert und stören dadurch die ansonsten homogene Raumwirkung. Trotzdem wird das Gebiet von vielen Bewohnern als „Wohngebiet im Grünen“ gesehen, begründet durch die Nähe zum Nordpark und zur Geraaue, aber auch durch bedeutende Grünanteile in den Innenhöfen.





## WOHNQUARTIER FÜR JUNGE FAMILIEN

Trotz der noch vorhandenen baulichen Mängel gibt es im Gebiet im Gegensatz zum Trend in der Gesamtstadt eine kontinuierlich steigende Bevölkerungszahl von 5100 Einwohnern 1997 auf 5523 Einwohner 2006 in ca. 3720 Wohnungen.

Die Wohnbevölkerung ist im Durchschnitt jünger als die der Gesamtstadt. Es gibt überdurchschnittlich viele Kleinkinder und deren Eltern, Bewohner im mittleren Lebensabschnitt und einen erhöhten Anteil von Studenten aufgrund der günstigen Lage zwischen Fachhochschule und Universität. Der Anteil der Bürger über 60 Jahre ist nur halb so hoch wie der Durchschnitt der Gesamtstadt.

## SOZIALE INFRASTRUKTUR

Der Wunsch, in diesem Gebiet leben zu wollen, resultiert neben der günstigen Lage in der Stadt zwischen Stadtzentrum und Nordpark sicher auch in der guten und umfassenden Ausstattung des Gebietes mit Gemeinbedarfseinrichtungen. So befinden sich im Gebiet eine Kindertagesstätte in der Adalbertstraße, die Moritzschule als Grundschule in der Auenstraße, das Förderzentrum Erfurt-Mitte (Lutherschule) in der Karlstraße, das Jugendhaus „Fritzer“ in der Talstraße und die Fachhochschule Erfurt in der Schlüterstraße.

Auch in den angrenzenden Stadtgebieten sind eine Reihe weiterer Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden, die gebietsübergreifend durch die Bewohner des



Bereiches Auenstraße / Nordhäuser Straße mitgenutzt werden können. Genannt seien beispielhaft die Einrichtungen im Bereich soziale Stadt mit dem Bürgerzentrum in der Magdeburger Allee, die Grundschule und die Kindertagesstätte Grünstraße, die Lessingschule am Nettelbeckufer sowie das Gutenberggymnasium.

Mit den vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen ist für das Gebiet eine gute Grundlage sozialen Zusammenlebens gegeben. Dies betrifft sowohl die Betreuung der Kleinkinder und die Grundschulausbildung als auch die Jugendarbeit. Bei näherer Betrachtung muss jedoch festgestellt werden, dass kaum Angebote vor Ort für einen informellen gegenseitigen Kontakt zwischen den Bewohnern bestehen. Im Hinblick auf die große Anzahl junger Familien bestehen hier deutliche Potenziale, um Anonymität zu überwinden, gesunde soziale Nachbarschaften zu fördern und damit nicht zuletzt auch die Quartiersidentität weiter zu intensivieren.

## STÄRKEN DES GEBIETES

- ▶ **überwiegend in sich geschlossenes Gründerzeitgebiet mit breiten, hellen Straßenräumen**
- ▶ **großzügige Vorgartenbereiche und zum Teil begrünte Blockinnenbereiche**
- ▶ **begrünte Geraaue durchzieht das Gebiet**
- ▶ **Nähe zum Nordpark und Nordbad**
- ▶ **junge Bewohner**
- ▶ **vielfältiges Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen**

## POTENZIALE DES GEBIETES

- ▶ **Blockinnenbereiche zum Teil mit leer stehenden Nebengebäuden überbaut**
- ▶ **ehemals vorhandene Alleebeplantungen sind nicht mehr da**
- ▶ **Plätze durch Verkehrsanlagen und PKW-Stellplätze verfremdet**
- ▶ **derzeit geschlossenes Nordbad**





# Das Sanierungsgebiet

Das Gebiet Auenstraße / Nordhäuser Straße ist als traditioneller innerstädtischer Wohnstandort nicht nur ein unverzichtbarer Bestandteil des Erfurter Gründerzeitgürtels, es hat auch eine klare Zukunftsperspektive: Im Ergebnis von Bestandserfassung und Bewertung ist offensichtlich, dass das Untersuchungsgebiet auch bei gesamtstädtisch weiter zurückgehenden Einwohnerzahlen noch deutliche Entwicklungspotenziale aufweist.

Mit nachfragegerechten, zukunftsorientierten Zielsetzungen und einem strategisch angelegten Mitteleinsatz kann ein nachhaltiger Erneuerungsprozess in Gang gebracht werden, der unmittelbar in eine langfristig selbsttragende Konsolidierung des Gebiets hineinführt. Damit kann auch die Landeshauptstadt insgesamt als Lebens- und Wirtschaftsraum entscheidend gestärkt werden.

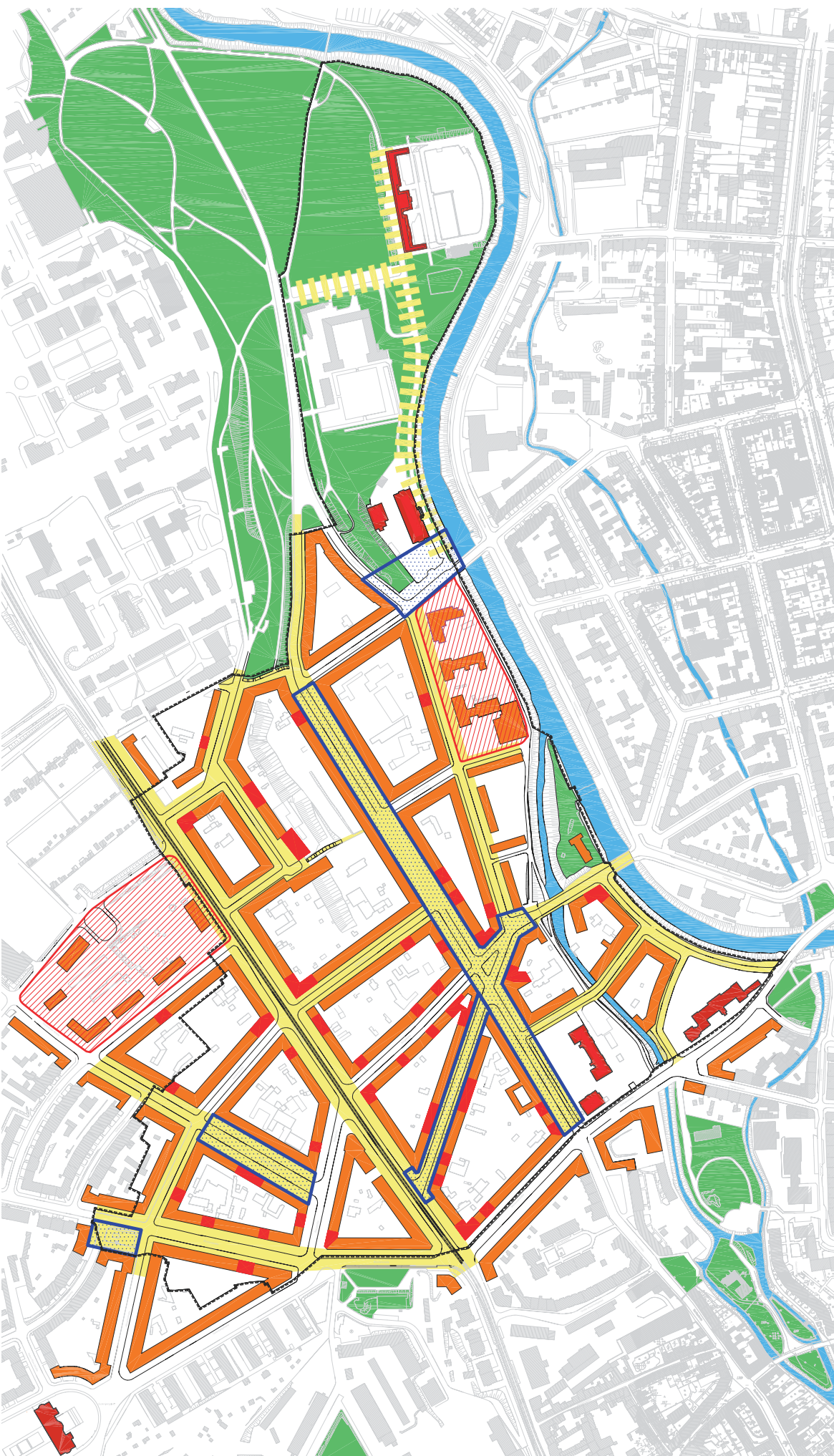
Die kontinuierlich positive Bevölkerungsentwicklung, das niedrige Durchschnittsalter mit einem hohen Anteil an Bewohnern im Familiengründungsalter und die große Anzahl an Kleinkindern zeigen eindrucksvoll, dass das Untersuchungsgebiet bereits heute ein bevorzugter Wohnstandort für junge Familien ist.

## **ENTWICKLUNG EINES ZUKUNFTORIENTIERTEN, FAMILIENGERECHTEN STADTTEILS**

Die weitere städtebauliche Entwicklung des Sanierungsgebietes soll deshalb auf folgenden konzeptionellen Ansätzen fußen:

- Das Sanierungsgebiet soll gezielt zu einem kinder- und familienfreundlichen Stadtteil weiterentwickelt werden. Mit einem attraktiven und differenzierten, heutigen Ansprüchen und Lebensentwürfen entsprechendem Wohnungsangebot kann das Gebiet als zentraler innerstädtischer Wohnstandort entscheidend stabilisiert und die Wohndauer junger Familien deutlich erhöht werden. Gleichzeitig werden damit die Lebensbedingungen auch für ältere Menschen ganz konkret, aber auch mental deutlich verbessert. Der Erhalt, und vor allem die umfassende qualitative Verbesserung der sozialen Infrastruktur, insbesondere von Schulen, Kindergärten und quartiersbezogenen, generationsübergreifenden Angeboten für Familien ist von hoher Bedeutung.
- Im Rahmen zeitgemäßer Versorgungsstrukturen im Nahbereich sollen auch die kleinstrukturierten Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen gestärkt werden, um ein Wohnen mit kurzen Wegen zu gewährleisten. Die gründerzeitlich geprägte Blockrandbebauung des Gebiets dient dabei als wertvoller Identifikationsraum, der in seiner Grundstruktur und seinem Charakter erhalten bleiben muss.
- Durch innovative Ansätze mit zeitgemäßen, auch unkonventionellen Lösungen bei der Sanierung leer stehender, unsanierter Gebäude soll einerseits eine deutliche Qualitätsverbesserung für das Wohnen und andererseits ein Imagewandel hin zu einem attraktiven urbanen Wohngebiet für die Zukunft erreicht werden.
- Die hervorragende Lage am Wasser, zwischen dem Nordpark und den Parkanlagen der Altstadt ermöglichen es, weite Teile des Gebiets zum urbanen Wohnquartier am Park zu entwickeln. Diese vielfach bereits vorhandenen, aber heute nicht erlebbaren Qualitäten des Gebiets sollen mit vergleichbar geringem Aufwand herausgearbeitet und ganz wesentlich in ihrer Wirkung verstärkt werden. Eine Vernetzung der umliegenden Grün- und Parkanlagen durch das Gebiet hindurch kommt in erheblichem Umfang auch der Gesamtstadt zu Gute.
- Der sich unmittelbar an die Bebauung anschließende Südteil des Nordparks bietet entscheidende zusätzliche Potenziale für eine durchgreifende Qualitätsverbesserung im wohnungsnahen Grün- und Freiraumangebot. Bei einer Sanierung des Nordbades sind darüber hinaus weitere wohngebietsbezogene Freizeit- und Begegnungsangebote möglich.
- Die heute oft tristen öffentlichen Straßen- und Platzräume im Gebiet sollen durch imagewirksame Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen der Stadterneuerung eine ganz andere Wertigkeit erhalten und den Charakter deutlich zu einem urbanen, innerstädtischen Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität wandeln.





**LEGENDE:  
STÄRKEN UND POTENZIALE**

- Stadtbildprägende Blockrandbebauung
- Stadtbildprägende Einzelgebäude
- Stadtbildprägende Grünflächen
- Potential sanierbare Bausubstanz
- Potential für imagewirksame öffentliche Räume
- Aufwertungspotenzial für Neugestaltung öffentlicher Räume
- Potential für gebietsverträgliche Umgestaltung
- Grenze des Sanierungsgebiets





Die sehr komplexe und komplizierte Verkehrsproblematik im Gebiet stellt ohne Zweifel eines der ganz gravierenden Probleme im Gebiet dar. Eine wirklich durchgreifende und vor allem nachhaltig wirksame Verbesserung der Verkehrssituation ist im Sanierungsgebiet jedoch nur mit einem Aufwand zu erreichen, der die Handlungsspielräume der Landeshauptstadt finanziell und eigentumsrechtlich zum jetzigen Zeitpunkt um ein Vielfaches übersteigen würde.

- Die Zielstellung ist daher, die Auswirkungen der bestehenden Verkehrs- und Umweltbelastungen soweit wie möglich, sowohl objektiv wie auch in ihrer subjektiven Wirkung, zu reduzieren. Zugleich wird es Aufgabe sein, eine gebietsverträgliche Verbesserung der Stellplatzsituation für die Anwohner zu erreichen, um auch in dieser Hinsicht die Voraussetzungen für eine zügige Beseitigung der vorhandenen Substanzmängel zu schaffen.

Die Erneuerung eines innerstädtischen Wohnquartiers zu einem zukunftsfähigen, nachgefragten und familiengerechten Stadtteil kann nicht ohne eine intensive Einbeziehung der Bewohner in den Sanierungsprozess und die notwendigen weiteren Planungsschritte gelingen. Öffentlichkeitsarbeit sowie Integration und Motivation der Bewohner und Eigentümer im Gebiet auf kurzen informellen Wegen sind gerade hier entscheidend für eine nachhaltige Konsolidierung des Gebiets. Aus diesem Grund wird gerade bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen im öffentlichen Raum eine regelmäßige und frühzeitige Beteiligung der Bewohner angestrebt.

Die Sanierungsmaßnahme muss unter den vorgenannten Gesichtspunkten in einem zeitlichen Rahmen von 15 Jahren durchführbar sein. Diese Frist soll nicht überschritten werden.

- ▶ **Entwicklung zum kinder- und familienfreundlichen Stadtteil**
- ▶ **Stabilisierung als zentraler innerstädtischer Wohnstandort für junge Familien**
- ▶ **quartiersbezogene generationsübergreifende Angebote**
- ▶ **Stärkung der kleinstrukturierten Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen**
- ▶ **Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Gebiets durch innovative und unkonventionelle Sanierungslösungen**
- ▶ **Ausnutzen der Lagegunst am Wasser und zwischen Nordpark und Parkanlagen der Stadt**
- ▶ **Entwicklung eines urbanen Wohnquartiers am Park**
- ▶ **Sanierung des Nordbades**
- ▶ **Verbesserung der Freizeit- und Begegnungsangebote im Nordpark**
- ▶ **Aufwertung der öffentlichen Platz- und Straßenräume**
- ▶ **Reduzierung der Verkehrs- und Umweltbelastungen**
- ▶ **Verbesserung des Stellplatzangebotes für Anwohner**
- ▶ **intensive Einbeziehung der Einwohner in den Sanierungsprozess durch regelmäßige Information und Beteiligung der Einwohner bei der Planung und Umsetzung der Maßnahmen**



# Das Sanierungsverfahren

Mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „Auenstraße / Nordhäuser Straße“ soll das Ziel verfolgt werden, den beschriebenen Bereich langfristig als zentrumsnahes Wohngebiet zu stabilisieren und als familienfreundliches Stadtgebiet zu entwickeln. Dieses Ziel kann gemäß Zielkonzept der vorbereitenden Untersuchung durch eine wesentliche Verbesserung der Aufenthalts- und Wohnqualität der Bewohner erreicht werden. Der Weg dazu besteht primär in der Aufwertung der öffentlichen Räume und der Stabilisierung und Verbesserung der sozialen Infrastruktur. Grundlegende strukturwirksame Veränderungen des Gebiets einschließlich einer veränderten Führung des Stadtrings sind nicht Ziel der beschlossenen Sanierungsmaßnahme.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen der Umsetzung der Ziele der Sanierung keine wesentlichen Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, die die Anwendung des Dritten Abschnitts des Besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches (BauGB) erforderlich machen würden. Aus diesem Grund ist die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens nach § 142 (4) BauGB sachgerecht. Es wird daher für das gesamte Sanierungsgebiet „Auenstraße / Nordhäuser Straße“ das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 (4) BauGB angewendet.

## ► vereinfachtes Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB

Für die Eigentümer der im Sanierungsgebiet befindlichen Grundstücke ergeben sich weitere, über die bauplanungsrechtlichen Bestimmungen hinausgehende Rechte und Pflichten.

## SANIERUNGSRECHTLICHE GENEHMIGUNG

Gemäß § 144 BauGB bedürfen alle dort bezeichneten Vorhaben und Rechtsvorgänge einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde. Hierbei handelt es sich u. a. um

- die Errichtung, Änderung und den Abbruch baulicher Anlagen,
- Nutzungsänderungen,
- schuldrechtliche Vertragsverhältnisse (z.B. befristete Mietverträge mit Vertragsdauer länger als 1 Jahr),

- rechtsgeschäftliche Veräußerungen (z.B. Wohnungs- oder Grundstücksverkauf),
- grundstücksbelastende Rechte (z.B. Grundschulden, Dienstbarkeiten),
- Baulasten und Teilungen des Grundstückes.

Zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der sanierungsrechtlichen Anträge sind entsprechende Unterlagen (z.B. Planungsunterlagen, notarielle Kaufverträge etc.) einzureichen.

## AUFGABEN DER GRUNDEIGENTÜMER

- **Einholung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung der Stadt bei allen baulichen und grundstücksrechtlichen Veränderungen**

## STEUERBEGÜNSTIGUNGEN

Nach den §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG) können Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steuerlich begünstigt werden.

Voraussetzungen hierfür sind der Abschluss eines entsprechenden Vertrages über Modernisierung und Instandsetzung gemäß § 177 BauGB zwischen Grundstückseigentümer und der Stadtverwaltung Erfurt vor Beginn der Baumaßnahme und die Umsetzung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entsprechend den erteilten sanierungsrechtlichen Genehmigungen.

Nach Prüfung der durchgeführten Maßnahmen wird für die nachgewiesenen Aufwendungen eine kostenpflichtige Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt ausgestellt. Der Abschluss des Modernisierungsvertrages und die Bescheinigung sind in der Stadtverwaltung Erfurt schriftlich zu beantragen.

## RECHTE DER GRUNDEIGENTÜMER

- **Wahrnehmung von Steuervergünstigungen nach den §§ 7h, 10f und 11a EStG nach Abschluss eines Modernisierungs-/ Instandsetzungsvertrages mit der Stadtverwaltung**



# Sanierungsziele

Mit dem Beschluss des Stadtrates (Beschluss-Nr. 291/07 vom 19.12.2007) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Auenstraße / Nordhäuser Straße“ wurde die rechtliche Grundlage für die Sanierungsmaßnahmen in diesem Stadtgebiet geschaffen.

Das Gebiet stellt ein unverzichtbares Bindeglied zwischen Stadtzentrum und dem Erfurter Norden dar. Mit den angestrebten Sanierungsmaßnahmen soll die geschlossene städtebauliche Struktur gesichert und die Bausubstanz dabei behutsam instand gesetzt und modernisiert werden.

Durch die Aufwertung des öffentlichen Raums mittels der Neugestaltung der Haupt- und Nebenstraßen sowie der Platzflächen im Gebiet und durch die umfassende Verbesserung des Grün- und Freiflächenangebotes in den Blockinnenräumen sowie der stärkeren Verflechtung mit dem Nordpark und dem Grünbereich entlang des Flutgrabens soll die Lebensqualität im Gebiet deutlich verbessert werden. Dabei sollte die Beförderung und konsequente Entwicklung eines familienfreundlichen Wohnungsangebotes sowie Wohnumfeldes die bereits vorhandene Bewohnerstruktur stabilisieren und sich als gebietsprägendes Element etablieren.

## **BÜRGER- UND EINWOHNERINFORMATION**

Zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahme wurden Sanierungsziele für die Nutzung, die soziale Infrastruktur, Stadtstruktur und Bebauung, öffentlicher Raum, Wohnumfeld und Grün, Verkehr, Umwelt sowie Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit formuliert, die in ihrer Gesamtheit im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt eingesehen werden können.

Für Gebäudeeigentümer im Gebiet sind insbesondere die Sanierungsziele zur Gebäudenutzung, zur Stadtstruktur und Bebauung sowie zum öffentlichen Raum, Wohnumfeld und Grün hinsichtlich der angestrebten Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe von Bedeutung. Zukünftig vorgesehene bauliche Maßnahmen müssen den Sanierungszielen entsprechen. Dafür ist es aber auch möglich, die steuerlichen Vorteile gemäß des § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) durch erhöhte Abschreibungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wahrzunehmen.

## **OBERZIELE DER SANIERUNG SIND:**

### **1. NUTZUNG**

Das Gebiet „Auenstraße / Nordhäuser Straße“ wird als zentrumsnahes Wohngebiet nachhaltig stabilisiert und an nachfragegerechte, zukunftsfähige Wohn- und Lebensbedingungen angepasst. Ein in Größe und Ausstattung differenziertes, attraktives Wohnungsangebot fördert den Zuzug neuer Bewohner und erhöht die Wohndauer der im Gebiet lebenden Bevölkerung, insbesondere junger Familien. Die vorhandenen kleinstrukturierten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe werden gestärkt und bereichern das urbane Wohnen durch vielfältige wohnungsnahe Angebote.

#### ► **Stabilisierung als zentrumsnahes Wohngebiet**

.....

### **2. SOZIALE INFRASTRUKTUR**

Das Gebiet wird zum familienfreundlichen Stadtteil ausgebaut. Die vorhandenen sozialen Einrichtungen und Schulen werden erhalten, qualitativ wesentlich verbessert und bedarfsgerecht ergänzt. Das bestehende Angebot an sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie an Sport- und Freizeitmöglichkeiten wird zielgruppenorientiert ausgebaut, insbesondere im Hinblick auf die Interessen von Kindern und Jugendlichen. Der Förderung privater Initiativen kommt eine große Bedeutung zu.

- **Erhaltung, Ergänzung und Aufwertung der vorhandenen Einrichtungen**
- **Förderung privater Initiativen für soziale, kulturelle Veranstaltungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen**

.....

### **3. STADTSTRUKTUR UND BEBAUUNG**

Das Gebiet Auenstraße / Nordhäuser Straße bleibt in seiner gründerzeitlichen Prägung und mit seinen städtebaulich geschlossenen, hochwertigen Straßen- und Platzräumen erhalten. Bei Modernisierung, Instandsetzung und Umbau bislang unsanierter oder leer stehender Wohngebäude sind auch weitgehende, zeitgemäße Eingriffe in die Bausubstanz und unkonven-







**LEGENDE:  
ZIELKONZEPT BEBAUUNG /  
NUTZUNG**

■ Erhalt, Sicherung und Sanierung  
der Blockrandbebauung  
(Wohnen / nichtstörendes Gewerbe)

□ Gebäude, Nebengebäude und  
Gebäudeteile, die nicht erhalten  
werden müssen

■ Entwicklung ruhiger Innenhöfe  
ohne störende Nutzung

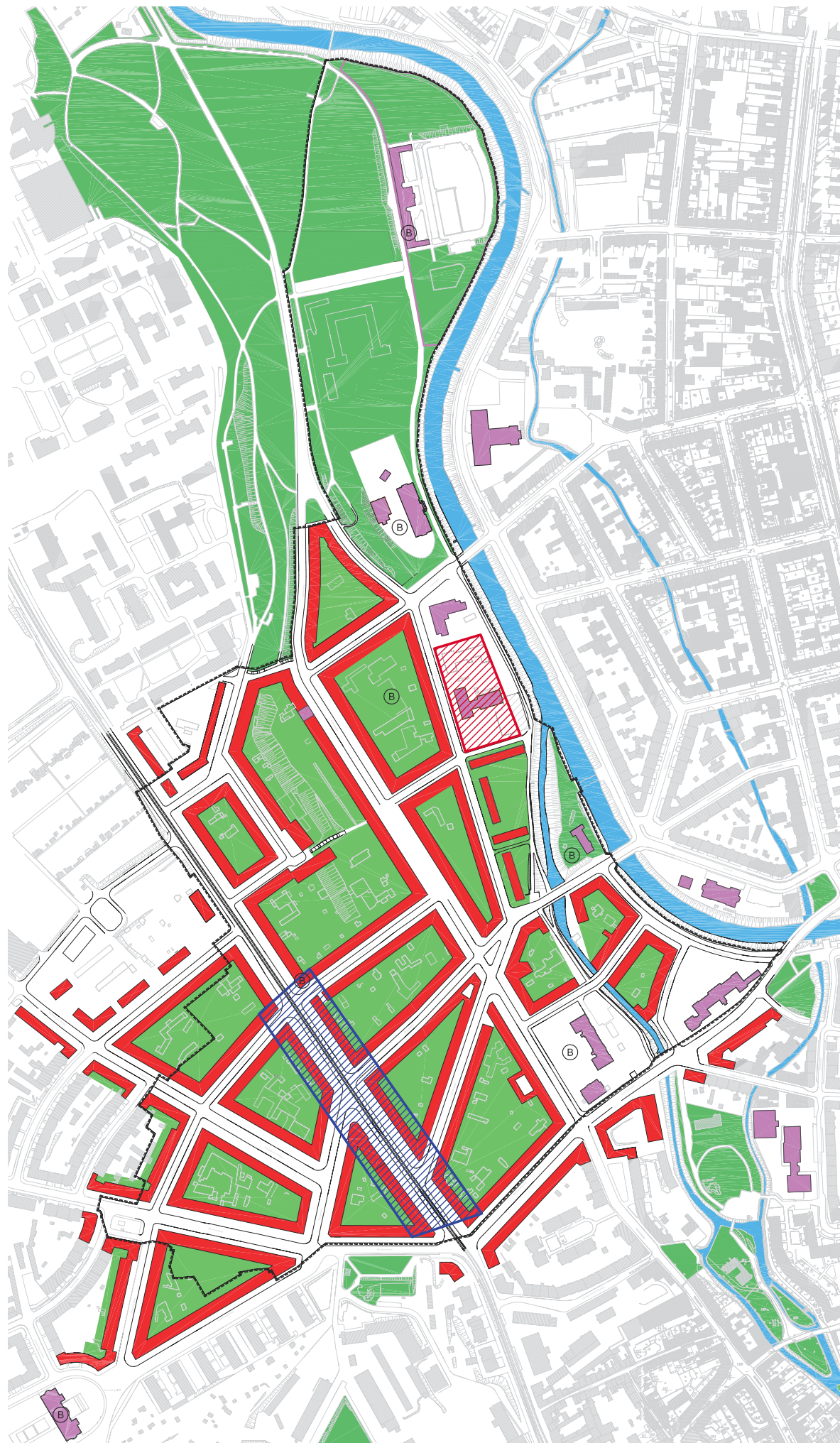
▨ Entwicklungsfläche

▨ Einzelhandelsschwerpunkt  
Nordhäuser Straße

■ Einrichtungen der sozialen  
Infrastruktur

Ⓟ Potenzielle Standorte für  
Bürgereinrichtungen

--- Grenze des Sanierungsgebiets





tionelle Lösungen möglich, soweit dies zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnbedingungen und einer nachhaltig günstigen Vermietbarkeit beiträgt und die räumliche Fassung des Straßenraumes erhalten bleibt.

- **Erhaltung und Aufwertung des Gebietes in seiner gründerzeitlichen Ausprägung des Straßenraumes**
- **Unterstützung zeitgemäßer und unkonventioneller Lösungen**

.....

#### **4. ÖFFENTLICHER RAUM, WOHNUMFELD UND GRÜN**

Das Sanierungsgebiet wird zum urbanen Stadtquartier am Park. Die vorhandenen Grün- und Freiraumpotenziale werden nutzbar gemacht und mit den bestehenden hochwertigen Angeboten an der Geraue und im Nordpark vernetzt. Durch imagewirksame Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und im wohnungsnahen Freiraum wird die Aufenthalts- und Lebensqualität im Gebiet deutlich verbessert. Bei allen Maßnahmen sind die Anforderungen an die Barrierefreiheit so weit wie möglich zu berücksichtigen.

- **Entwicklung eines urbanen Wohnquartiers am Park**
- **Aufwertung und Vernetzung der Grün- und Freiraumbereiche**
- **Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume**

.....

#### **5. VERKEHR**

Die Auswirkungen der vorhandenen Verkehrsbelastungen im Gebiet, insbesondere ihre subjektive Wahrnehmbarkeit, sollen – so weit wie im Rahmen der Sanierungsmaßnahme möglich – reduziert werden. Die gegenwärtige Verkehrslösung wird nach sorgsamer Abwägung beibehalten. Das Stellplatzangebot im Gebiet wird wohnverträglich erweitert und ergänzt.

- **Beibehaltung der gegenwärtigen Verkehrslösung**
- **Reduzierung der dominierenden Verkehrs- und Umweltbelastungen**
- **Verbesserung des Stellplatzangebotes für Anwohner**

#### **6. UMWELT**

Die Umweltbelastungen im Gebiet sollen so weit wie möglich reduziert werden, um ein zukunftsfähiges Wohnen zu ermöglichen. Dies wird sowohl durch die Verringerung von Emissionen, als auch durch ergänzende Maßnahmen des Immissions-schutzes in den betroffenen Bereichen erzielt.

- **Reduzierung der Umweltbelastungen**

.....

#### **7. BÜRGERBETEILIGUNG / ÖFFENTLICHKEITSARBEIT**

Die Sanierung und Konsolidierung im Gebiet wird im engen Dialog mit den Bewohnern durchgeführt. Bürgerbeteiligung und Information gewährleisten die Zielgenauigkeit von Aufwertungsmaßnahmen und regen die Bewohner zur Mitwirkung an. Durch eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit wird das Image des Gebiets in der Gesamtstadt positiv geprägt und Vertrauen in die Zukunftsfähigkeit des Gebiets bei Eigentümern und Investoren geschaffen. Durch imagewirksame Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und im wohnungsnahen Freiraum wird die Aufenthalts- und Lebensqualität im Gebiet deutlich verbessert. Bei allen Maßnahmen sind die Anforderungen an die Barrierefreiheit so weit wie möglich zu berücksichtigen.

- **Einbeziehung der Bürger in die Planung und Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen**
- **Information der Bürger durch kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit**
- **Ausprägung eines Stadtteilimages**



# Ansprechpartner

Landeshauptstadt Erfurt, Bauamt,  
Abt. Stadtsanierung / Stadtumbau  
Sachgebiet Stadtumbau

Bauinformationsbüro  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt  
Tel.: 0361/655 39 14  
bauinfo@erfurt.de

Jürgen Becke  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt  
Tel.: 0361/655 60 70  
stadtsanierung.bauamt@erfurt.de

Michael Sonntag  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt  
Tel.: 0361/655 60 50  
stadtumbau.bauamt@erfurt.de

Stephan Purho  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt  
Tel.: 0361/655 60 53  
stadtumbau.bauamt@erfurt.de

## **Herausgeber:**

Landeshauptstadt Erfurt, Stadtverwaltung,  
Dezernat Bau und Verkehr

## **Redaktion:**

Bauamt der Stadt Erfurt

Dr. Walther + Walther,  
Freie Architekten und Stadtplaner, Erfurt

## **Gestaltung:**

Dipl.-Ing. Franziska Walther,  
Freie Planerin und Grafikerin, Weimar  
(Der Umschlag basiert auf einem  
Entwurf von ARTUS-ATELIER, Erfurt)

## **Herstellung:**

Druckerei Jäcklein, Erfurt

## **Fotos:**

### **Seite 9, 10, 11, 14 und 17**

Dr. Walther + Walther,  
Freie Architekten und Stadtplaner, Erfurt

### **Seite 2**

Landeshauptstadt Erfurt, Bauamt,  
Abt. Stadtsanierung / Stadtumbau

### **Seite 3 und 5, U2 und U3**

mit freundlicher Genehmigung der HSB Kartenstelle,  
Amt für Geoinformation und Bodenordnung Erfurt

### **Seite 6, 7, und 8**

mit freundlicher Genehmigung des Stadtarchivs  
der Landeshauptstadt Erfurt, Ausgabe 09 / 2006

### **Seite 13 und 18**

Vorbereitenden Untersuchungen Auenstraße /  
Nordhäuser Straße durch Dr. Walther + Walther,  
Freie Architekten und Stadtplaner, Erfurt  
für Landeshauptstadt Erfurt, Bauamt, Abt. Stadtsa-  
nierung / Stadtumbau, Sachgebiet Stadtumbau

**Redaktionsschluss:** 19. 04. 2008